Stadt Landau in der Pfalz

Informationsvorlage

820/198/2016

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 31.08.2016	Aktenzeichen:	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Werksausschuss GML Stadtrat	05.09.2016 14.09.2016 27.09.2016	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Ertragswertgutachten für den städtischen Wohnhausbesitz

Information:

Im Rahmen der Initiative Landau baut Zukunft hat der Stadtrat mit Beschluss vom 1. März 2016 auch die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung beschlossen.

Unter Beachtung der Haushaltssituation und unter Berücksichtigung der Haushaltsauflagen als KEF-Kommune sollen hierdurch die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Stadt Landau eine aktivere Rolle auf dem städtischen Wohnungsmarkt einnehmen kann.

Aktuell werden bei der Stadt Landau insgesamt 262 städtische Wohnungen in einer eigenständigen Sparte „Wohnhausbesitz“ beim Gebäudemanagement Landau verwaltet und geführt. Dieser Bestand ist jedoch zu gering, um hieraus eigenständig und ohne Fremdkapital liquide Mittel für weitere Investitionen erwirtschaften zu können. Fremdkapital kann aufgrund der Kreditaufnahmebeschränkung sowie der höheren Priorität anderer Maßnahmen hierfür nicht erfolgen.

Um spürbare und wirksame Effekte und Wirkungen auf dem Landauer Wohnungsmarkt mit bezahlbaren Wohnungen entfalten zu können, wird ein Bestand von rund 500 Wohnungen mit überwiegend sozialen bezahlbaren Mietstrukturen als sinnvolle Zielgröße für ein kommunales Wohnungsunternehmen angesehen.

Dies stellt eine annähernde Verdopplung des aktuellen Bestandes dar und ist vor diesem Hintergrund nur im Rahmen einer Kooperation mit dritten Kapitalgebern zu erreichen. Bei der Gründung der Wohnungsbaugesellschaft ist daher geplant, die städtischen Wohnungen tranchiert im Rahmen einer Sacheinlage einzubringen und bis zum gleichen Wert Kapitaleinlagen von „stadtnahen“ Dritten einzuwerben.

Nach den Feststellungen des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 hat der Wohnungsbestand in der Sparte Wohnhausbesitz einen Bilanzwert von 6.306.512,26 EURO.

Aufgrund des Zustandes oder der Lage des Objektes sollen die Wohnungen der Dörrenbergstraße 22 b (1 Wohneinheiten) sowie Kaufhausgasse 7 (3 Wohneinheiten) nicht mit einbezogen werden, so dass die insgesamt 258 Wohneinheiten in 65 Bewertungseinheiten einen Bilanzwert von 6.224.549,16 EURO besitzen.

Dies stellt jedoch nur den Buchwert dar und entspricht nicht einem tatsächlichen Verkehr- oder Verkaufswert, da nicht realisierte Werterhöhungen, z. B. durch inflationsbedingte Wertsteigerungen, nicht in der Bilanz ausgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund muss daher zur Ermittlung des Einlagewertes der Wohnungen in eine neue Gesellschaft eine aktuelle Wertermittlung vorgenommen werden. Für Immobilien gibt es hier zu 2 Verfahren:
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

Beim Sachwertverfahren werden durch die ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie und dem Baugesetzbuch die Kosten der Herstellung bzw. Wiederbeschaffung ermittelt und als Wert angesetzt. Dieses Verfahren wird in der Regel bei nicht am Mietmarkt gehandelten Immobilien angesetzt.

Beim Ertragswertverfahren werden die Reinerträge kapitalisiert und als Wert dargestellt, welche mit den Wohnungen dauerhaft erwirtschaftet werden können. Der Ertragswert ist hierbei der Barwert der zukünftigen Überschüsse, welche die Objekte erwirtschaften können. Dieses Verfahren wird üblicherweise bei Renditeobjekten, z. B. Mietwohnungen, verwendet und soll daher auch zur Wertermittlung der Sparte Wohnhausbesitz herangezogen werden.

Vor diesem Hintergrund wurde daher die Domizil-Revisions AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom Gebäudemanagement am 12. Januar 2016 beauftragt, zunächst eine Ertragswertermittlung im Rahmen einer vereinfachten Portfoliobetrachtung vorzunehmen.

Als Grundlage für diese Bewertung wurde die Verkehrswertermittlung der Domizil-Revisons AG aus dem Jahre 2005 herangezogen und mit den aktuellen Werten und zwischenzeitlichen Veränderungen ergänzt.

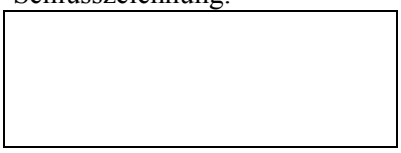
Durch die vereinfachte Portfoliobetrachtung soll der Aufwand für die Bewertungseinschätzung minimiert werden und trotzdem im Ergebnis hinreichend genaue und aussagekräftige Werte für die Sacheinlage in eine neue Gesellschaft erreicht werden. Auf eine Einzelbewertung für jedes einzelne Grundstück wurde zunächst verzichtet, da durch die weiteren Partner dieser Gesellschaftsgründung ohnehin noch eine Plausibilisierung erfolgt.

Im Ergebnis wurde durch die Domizil-Revisison AG unter diesen Voraussetzungen für das vorliegende Portfolio der Grundstücksbestände der Sparte Wohnhausbesitz ein am Ertragswert orientierender Portfoliowert zum Stichtag 31.12.2015 in Höhe von 11.622.434,-- EURO ermittelt. Dieser Wert dient nun als Grundlage für die weiteren Verhandlungen und Gespräche mit der Aufsichtsbehörde und potenziellen Partnern.

Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis.

Auswirkung:

Anlagen:
Wertermittlung zum Wohnbau-Portfolio zum Stichtag 31.12.2015

Beteiligtes Amt/Ämter:
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: